

Bản án số: 13/2024/DS-ST
Ngày 26 tháng 4 năm 2024
“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EAKAR

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Cường Anh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Khắc Dũng, ông Y Nik Êban.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Hồ Quốc Nam – Thư ký Tòa án nhân dân huyện EaKar, tỉnh Đắk Lắk.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân huyện EaKar, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Giản Thị Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2024, tại hội trường Tòa án nhân dân huyện EaKar xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 122/2023/TLST- DS ngày 09 tháng 5 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2024/QĐST-DS ngày 19 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện EaKar, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Tú H. Địa chỉ: Tổ 12, ấp 1B, xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hà Văn H. Địa chỉ: Buôn M’rông B, thị trấn Ea Kar, huyện EaKar, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim C, ông An Văn M. Địa chỉ: Buôn Mrông a, thị trấn Ea Kar, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk. (bà C có đơn xin xét xử vắng mặt, ông M vắng mặt)

- *Người làm chứng:* Bà H Đi N. Địa chỉ: Thôn 7, xã Cư Ni, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* **Tại đơn khởi kiện ngày 17/4/2023, tại bản tự khai và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hà Văn H trình bày:**

Vào ngày 20/3/2022, bà Nguyễn Thị Tú H có ký hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Kim C, ông An Văn M 01 thửa đất có chiều rộng 11m, chiều dài 33m (diện tích 363m²), trong đó có 60m² đất thổ cư, phần diện tích này chưa được tách thửa và là

một phần trong thửa đất số 181 (cũ thửa 602), tờ bản đồ số 141 (tờ bản đồ cũ 602), địa chỉ thửa đất: Buôn Ea Knốp, xã Cư Ni, huyện Ea Kar đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Y Hồn Rơ Ch (diện tích đất này ông Y Hồn tặng cho con gái là bà H Đi N và bà H Đi N sang nhượng cho bà C và ông M nhưng chưa được tách thửa, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M, bà C). Sau khi, bà C và ông M nhận sang nhượng bằng giấy viết tay từ bà H Đi N thì bà C, ông M chuyển nhượng cho bà H diện tích đất trên với giá là 990.000.000 đồng và ký hợp đồng đặt cọc với số tiền là 100.000.000 đồng, số tiền còn lại khi hai bên đi đến Phòng công chứng để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 20/5/2022 thì bên mua giao đủ tiền cho bên bán. Sau khi thoả thuận, bà H và ông M, bà C cùng lập Hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022 để đảm bảo cho việc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên. Nội dung Hợp đồng đặt cọc được thể hiện số tiền đặt cọc, giá chuyển nhượng, thời hạn giao tiền và cam kết của hai bên. Trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày đặt cọc đến ngày 20/5/2022, bên ông M, bà C có trách nhiệm sẽ cùng với bà H đi làm thủ tục công chứng và làm hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ông M, bà C cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình và cam đoan tài sản này không có tranh chấp, đất không quy hoạch, sau khi nhận cọc mà không bán đất thì phải đền gấp 03 (ba lần) tiền cọc cho bà H. Ngược lại, nếu bà H không mua thì mất số tiền đã đặt cọc theo thoả thuận.

Ngày 20/5/2022, bà H gặp ông M, bà C để cùng đi đến Văn phòng công chứng làm thủ tục Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông M, bà C không chịu đi và hứa nhiều lần. Đến ngày 15/02/2023, bà H lên Ea Kar gặp bà C, thì bà C trình bày do việc làm hồ sơ tách thửa gặp khó khăn nên chưa có Trích lục tách thửa cho bà C được, sau đó bà C hẹn đến ngày 15/4/2023 sẽ hoàn thành thủ tục Công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H. Đến hẹn ngày 15/4/2023, bà H gặp bà C, ông M để đi đến Văn phòng công chứng lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà C, ông M vẫn chưa có Trích lục tách thửa nên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được.

Do bà C, ông M không thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thoả thuận. Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk giải quyết: Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 20/03/2022 giữa bà H và ông M, bà C. Buộc ông An Văn M và bà Nguyễn Thị Kim C phải trả cho bà H số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), trong đó 100.000.000 đồng tiền cọc và 300.000.000 đồng tiền phạt cọc. Nhưng tại phiên tòa, bà H rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc, bà H chỉ yêu cầu bà C và ông M phải trả số tiền cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.00 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng.

*** Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông An Văn M và bà Nguyễn Thị Kim C trình bày:**

Ngày 20/3/2022 vợ chồng ông An Văn M, bà Nguyễn Thị Kim C ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị Tú H với số tiền 100.000.000 đồng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích có chiều rộng dài 11m và chiều dài 33m, nằm trong một phần của thửa đất số 181, tờ bản đồ số 41, thửa đất tại buôn Ea Knốp, xã Cư Ni, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y Hồn Rơ Căm. Các bên thống nhất giá chuyển nhượng diện tích đất trên là 990.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận ngày 20/5/2022 bà H sẽ trả số tiền còn lại là 890.000.000 đồng. Tại thời điểm bà C, ông M nhận số tiền đặt cọc của bà H thì bà C, ông M có nói cho bà H biết diện tích đất trên bà C, ông M mua của bà H' Đi N con của ông Y Hồn Rơ Căm (phần diện tích đất này ông Y Hồn Rơ Căm đã tặng cho bà H' Đi N nhưng chưa tách thửa, sang tên bà H' Đi N). Bà H biết việc diện tích đất trên đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Y Hồn Rơ Căm, bà C, ông M đã phô tô Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Y Hồn Rơ Căm cho bà H xem nhưng bà H vẫn đồng ý mua (bà C, ông M xin đính chính lại đối với bản tự khai và biên bản hòa giải ngày 01/12/2023 là mua của ông Y Hồn là không đúng), bà C, ông M và bà H' Đi N đã thực hiện xong việc mua bán diện tích đất này và bà H' Đi N đang nộp hồ sơ làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà C, ông M. Tại thời điểm đó bà C, ông M vẫn chưa trả đủ tiền cho bà H' Đi N nên bà C, ông M yêu cầu bà H trả số tiền còn lại cho bà C, ông M để bà C, ông M thực hiện cho xong thủ tục bên bà H' Đi N. Nhưng đến ngày 20/5/2022 bà H không thực hiện như lời hứa, không trả đủ tiền cho bà C, ông M, làm cho việc chuyển nhượng giữa bà C, ông M và bà H' Đi N gặp khó khăn. Tuy nhiên đang thực hiện thủ tục tách thửa thì diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Y Hồn và đất thực tế không trùng khớp. Do đó phải thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Y Hồn để đo đạc và cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho ông Y Hồn, sau đó mới thực hiện việc chuyển nhượng tách thửa đất qua cho bà C, ông M được.

Do bà C, ông M gặp khó khăn trong việc tách thửa, nên vào ngày 15/2/2023 bà C, ông M và bà H đã thống nhất lại thời gian, hẹn lại ngày 15/4/2023 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên đến ngày 15/4/2023 đất vẫn chưa tách thửa được nên bà C, ông M vẫn chưa thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H được. Việc tách thửa đất của bà C, ông M gặp khó khăn bà H cũng biết, bà C, ông M vẫn có thiện chí chuyển nhượng đất cho bà H.

Việc bà C, ông M chưa thể thực hiện đúng thời gian chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H là do thủ tục tách thửa gặp chủ trương mới của nhà nước thay

đổi làm cho việc tách thửa thay đổi làm việc cho việc tách thửa diện tích đất trên gặp khó khăn kéo dài thời gian, do đó hoàn toàn không do lỗi của bà C, ông M, vì sự việc ngoài mong muốn. Trong sự việc này, bà H cũng có lỗi vì trước đó bà H biết đất bà C, ông M đang mua là thuộc quyền của ông Y Hồn, chưa làm thủ tục tách thửa nhưng bà H vẫn đồng ý mua, bà H có lỗi là không giao đủ tiền cho bà C, ông M ngày 20/3/2023 để bà C, ông M trả cho ông Y Hồn làm kéo dài thời gian tách thửa của bà C, ông M. Bà H biết bà C, ông M có thiện chí bán đất, biết bà C, ông M đang thực hiện việc tách thửa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và gia hạn cho bà C thời gian làm thủ tục tách thửa.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022 và buộc bà C, ông M phải trả tiền cọc 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng, vợ chồng bà C, ông M không đồng ý. Hiện đất bà C, ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà C, ông M rất mong được tiếp tục thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị Tú H.

*** Người làm chứng bà H Đi N trình bày:**

Bà H' Đi N và bà Nguyễn Thị Tú H, bà Nguyễn Thị Kim C và ông An Văn M không có mối quan hệ gì, từ trước tới nay không có mâu thuẫn gì.

Vào năm 2005 bố ruột bà H' Đi N là ông Y Hồn Rơ Ch có cho bà H' Đi N một diện tích đất là 363m² (có chiều ngang mặt đường liên thôn 11m x 33m), trong đó có 60m² đất thổ cư nằm trong thửa đất số 181, tờ bản đồ số 41, thửa đất tại buôn Ea Knốp, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk. Phần diện tích đất này chưa sang tên vẫn nằm trong GCNQSDĐ của bố ông Y Hồn Rơ Ch.

Vào tháng 10/2021, bà H' Đi N đã bán lại diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị Kim C, cùng thời điểm đó thì chị gái bà H' Đi N là bà H' Mlô Niê và ông Y Hồn Rơ Ch cùng bán thêm cho hai người khác phần diện tích đất cũng nằm trong thửa đất 181, tờ bản đồ số 41. Việc mua bán giữa bà H' Đi N và bà C có viết giấy tay, bên bà H' Đi Niê chịu trách nhiệm tách thửa, làm GCNQSD sang tên cho bà C đối với diện tích đất trên, tại thời điểm đó bà H' Đi N có thuê bà H dịch vụ ngoài để làm thủ tục tách thửa cho bà C, tuy nhiên do khi tách đất thổ cư cho bà C và hai người còn lại thì đất thổ cư của ông Y Hồn không còn, nhưng đất của ông Y Hồn có nhà nên bắt buộc phải có đất thổ cư, vì vậy bà C và hai người mua khác đã xảy ra tranh chấp về việc tách đất thổ cư, do đó dẫn đến việc sang tên GCNQSD của bà C bị kéo dài.

Sau khi viết giấy tay sang nhượng cho bà C diện tích đất trên, bà H' Đi N có thuê bà H dịch vụ làm nhưng người ta kéo dài không thể làm thủ tục tách thửa mang tên giấy chứng nhận cho bà C được. Mãi đến tháng 5/2023 thì bà H' Đi N (thực tế là Y Hồn Rơ Chăm) mới ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho

bà C. Đến ngày 15/11/2023 thì đã tách thửa đối với diện tích 363m² nằm trong thửa đất số 181, tờ bản đồ số 41 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị Kim C.

Việc bà C ký kết hợp đồng đặt cọc với người khác để đảm bảo việc sang nhượng diện tích đất mà bà C, ông M sang nhượng cho bà H như thế nào bà H' Đi N không biết và cũng không có liên quan gì.

Nay bà H khởi kiện bà C và ông M về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc thì bà H' Đi N không có liên quan gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

- Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Thẩm phán xác định đúng quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết, tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án cũng như Hội đồng xét xử (HĐXX) tại phiên tòa đảm bảo quy định về trình tự thủ tục tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tú H, buộc bị đơn ông An Văn M và bà Nguyễn Thị Kim C phải trả cho bà Nguyễn Thị Tú H số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

* Về tố tụng:

[1] Bà Nguyễn Thị Tú H khởi kiện yêu ông An Văn M và bà Nguyễn Thị Kim C phải trả tiền cọc và phạt cọc là 300.000.000 đồng. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự (sau đây viết tắt là BLTTDS) đây là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do bị đơn có nơi cư trú tại huyện Ea Kar, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân huyện EaKar, tỉnh Đắk Lắk.

Ông An Văn M là bị đơn trong vụ án, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Anh đã được tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án hợp lệ nhưng ông M vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông An Văn M theo quy định của pháp luật.

* Về nội dung:

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thừa nhận vào ngày 20/3/2022, bà Nguyễn Thị Tú H và vợ chồng ông An Văn M, bà Nguyễn Thị

Kim C có ký kết Hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 361,3m² (chiều rộng 11m, chiều dài 33m, có 60m² đất thổ cư), phần diện tích này chưa được tách thửa và là một phần của thửa đất số 181 (cũ thửa 602), tờ bản đồ số 141 (tờ bản đồ cũ 602); địa chỉ thửa đất: Buôn Ea Knốp, xã Cư Ni, huyện Ea Kar, hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên Y Hồn Rơ Chăm (diện tích đất này ông Y Hồn tặng cho con gái là bà H Đi N và bà H Đi N sang nhượng cho bà C và ông M nhưng chưa được tách thửa). Bà C, ông M thống nhất chuyển nhượng cho bà H diện tích đất trên với giá là 990.000.000đ và đồng ý ký hợp đồng đặt cọc với số tiền là 100.000.000 đồng, số tiền còn lại khi hai bên đi đến Phòng công chứng để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 20/5/2022 thì bên mua giao đủ cho bên bán. Sau khi thoả thuận, thì bà H và ông M, bà C cùng lập Hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022 để đảm bảo cho việc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên. Ngoài ra hợp đồng đặt cọc còn quy định, trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày đặt cọc đến ngày 20/5/2022, bên ông M, bà C có trách nhiệm sẽ cùng với bà H đi làm thủ tục công chứng và làm hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ông M, bà C cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình và cam đoan tài sản này không có tranh chấp, đất không quy hoạch, sau khi nhận cọc mà không bán đất thì phải đền gấp 03 (ba lần) tiền cọc cho bà H. Tổng số tiền hoàn phải chịu mất số tiền đã đặt cọc là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) trả và bồi thường = 300,000.000đ (ba trăm triệu đồng). Ngược lại, nếu bà H không mua thì mất số tiền đã đặt cọc theo thoả thuận.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 BLTTDS, đây là những tình tiết chứng cứ đã được các bên đương sự thừa nhận, có thật không phải chứng minh.

Nay do ông M và bà C không thực hiện theo thoả thuận theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022 ký kết với bà H nên Bà H yêu cầu ông M và bà C phải trả cho bà H tiền đặt cọc và phạt cọc là 300.000.000 đồng, trong đó 100.000.000 đồng là tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng là tiền phạt cọc.

[3] Xét yêu cầu trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng của bà H đối với ông M và bà C, Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022 giữa bà H và ông An Văn M, bà Nguyễn Thị Kim C là hoàn toàn tự nguyện. Tuy nhiên, tại thời điểm đặt cọc diện tích đất có chiều dài 11m x 33m là một phần của thửa đất số 181 chưa thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông M, bà C nhưng bà C, ông M đã nhận tiền đặt cọc để nhằm đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H là vi phạm điều cấm của pháp luật và vi phạm quy định tại Điều 188 luật đất đai năm 2013. Do đó hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022 giữa bà H và bà C, ông M là vô hiệu theo quy định tại Điều 123 BLDS. Bà H biết diện tích đất trên chưa thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà C, ông M nhưng vẫn đồng ý ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển

nhượng diện tích đất này với ông M, bà C nên xét về lỗi thì hai bên có lỗi ngang nhau trong việc dẫn tới hợp đồng vô hiệu.

Do hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022 vô hiệu nên không phát sinh, thay đổi và chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 131 BLDS các bên phải trả lại những gì cho nhau đã nhận nên cần chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022. Buộc ông M, bà C phải trả lại cho bà H số tiền đặt cọc 100.000.000 là có căn cứ và yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng là không có căn cứ.

Từ những căn cứ trên, HĐXX xét thấy yêu cầu trả lại tiền phạt cọc 300.000.000 đồng của nguyên đơn bà H là không có căn cứ nên HĐXX chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H, buộc ông An Văn M và bà Nguyễn Thị Kim C phải trả lại số tiền cọc cho bà Nguyễn Thị Tú H là 100.000.000 đồng. Bác yêu cầu trả tiền phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng.

[4] Về án phí: Do yêu cầu trả tiền cọc của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự có giá ngạch (theo mức tính 100.000.000 đồng x 5%). Do yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch (theo mức tính 200.000.000 đồng x 5%).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2, khoản 3 Điều 228; Điều 147, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 328; khoản 4 Điều 422 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tú H:

- Chấp dứt hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2023 giữa bà Nguyễn Thị Tú H và ông An Văn M, bà Nguyễn Thị Kim C.

- Buộc ông An Văn M và bà Nguyễn Thị Kim C phải trả cho bà Nguyễn Thị Tú H số tiền đặt cọc là 100.000.0000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tú H đối với yêu cầu trả tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

3. Về án phí: Buộc ông An Văn M và bà Nguyễn Thị Kim C phải chịu 5.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Buộc bà Nguyễn Thị Tú H phải chịu 10.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 10.000.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2022/0001013 ngày 08/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện EaKar, tỉnh Đắk Lắk.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án Dân sự sơ thẩm trong hạn luật định là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án Dân sự sơ thẩm trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện EaKar;
- THADS huyện EaKar;
- Đương sự;
- Lưu HS.

Nguyễn Cường Anh